

Gemeinde

Anzing

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 56

**ehemalige Schlossanlage, ehemaliges
Forstgebäude und Bankgebäude**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold

QS: Goetz

Aktenzeichen

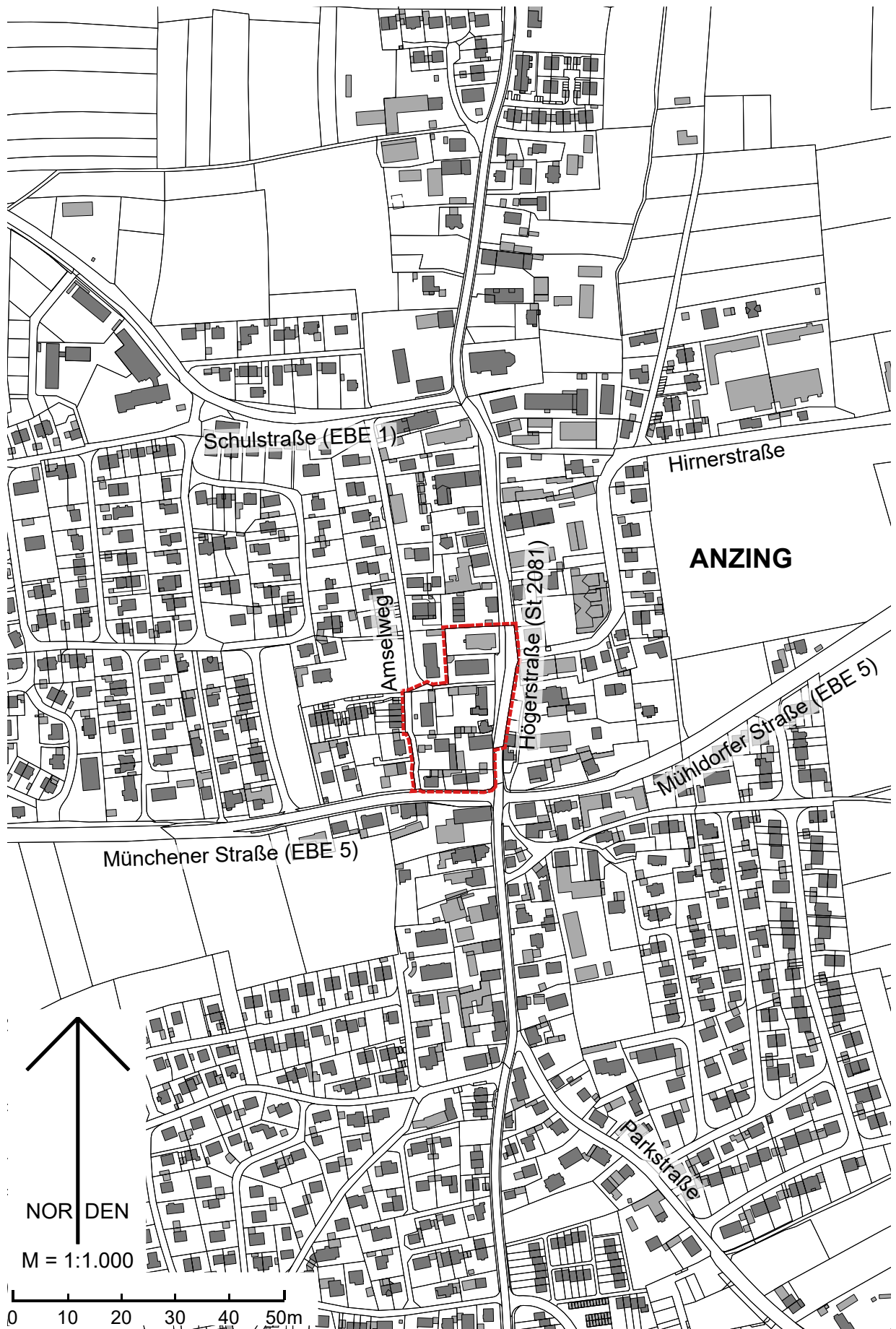
ANZ 2-41

Plandatum

26.09.2023 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Anzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



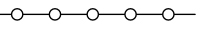
Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Am-selweg Süd i.d.F. vom 02.11.1993.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (gem. Festsetzung A7, Fl.Nr. 63) handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich innerhalb dieses Teilbereichs neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzungen, *hier*: Wand- und Firsthöhe
- 1.3  Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, *hier*: geschossweise Regelung gem. Festsetzung 2.1.2

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 2.1.1 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.1.2 In den gem. Festsetzung 1.3 abgrenzten straßenseitigen Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster 1a, 2a und 3a gem. Hinweis C9) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten nicht innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstück Fl.Nr. 63, Högerkapelle).

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen inkl. Terrassenüberdachung wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
Für die Errichtung einer Tiefgarage ist eine erhöhte Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 zulässig.

- 3.4  **517,6** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 517,6 m ü. NHN
- 3.5 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.6 **FH 11,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 11,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.7 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,3 m über oder unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

Ausgenommen hiervon sind:

- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 61 (Baufenster 3a und 3b), bei dem an die nördliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 59/3) auf einer Länge von 26,0 m herangebaut werden darf.
- Das Baufenster für Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 61 (Baufenster 3c), bei dem an die nördliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 59/3) auf einer Länge von 9,1 m und an die westliche bzw. südwestliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 61/3) auf einer Länge von 10,3 m herangebaut werden darf.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/2 (Baufenster 5), bei dem keine seitlichen Grenzabstände erforderlich sind.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/3 und 62 (Baufenster 4), bei dem an die nördliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 59/3 und 778) auf einer Länge von 20,3 m und an die nordöstliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 61) auf einer Länge von 7,3 m herangebaut werden darf.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 63 (Baufenster 6), bei dem keine seitlichen Grenzabstände erforderlich sind.
- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 64 (Baufenster 8), bei dem an die östliche und südliche Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 64/1 bzw. 66/1) auf einer Länge von 23,8 m bzw. 6,7 m herangebaut werden darf.

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 61, 61/1, 61/3 und 62 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Baulinie

4.4 Baugrenze

- 4.5 Bei genehmigten Bestandsgebäuden ist für die Anbringung einer Außenwandbekleidung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung mit einer Tiefe von bis zu 0,3 m eine Überschreitung der Baugrenze bzw. der Baulinie zulässig.
- 4.6  Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen inkl. Terrassenüberdachung und Balkone zulässig.
- 4.7 Für die nördliche Wand des Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 64/1 (Baufenster 7) wird für die Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht 0,2 H, mindestens jedoch 2,0 m, festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 5.2  Flächen für Nebenanlage
- 5.3  Fläche für Tiefgarage und Tiefgaragenrampe
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 m.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 30 m² sowie Garagen und offene Stellplätze sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Festsetzung 5.2) und überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien; Festsetzungen 4.3 und 4.4) zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen gem. Festsetzung 9.1.
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

- Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten nicht innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstück Fl.Nr. 63, Högerkapelle).
- 6.1 Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 20° bis max. 50°, für Nebengebäude und Garagen 20° bis max. 35°.
- 6.2 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

- 6.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten sind mindestens 1,0 m unter dem First anzuordnen. Bei Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der Traufe einzuhalten.

- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.
- 6.6 Die maximal zulässige Tiefe von Balkonen beträgt 2,0 m.
- 6.7 Doppelhäuser sind profilgleich mit durchgehendem Dachfirst und einheitlicher Wandhöhe sowie mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.

7 Flächen für den Gemeinbedarf



Fläche für den Gemeinbedarf (entspricht Grundstück Fl.Nr. 63) mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie

- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche

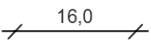
- 8.3  öffentlicher Fußweg
Die Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nr. 58/3 und 59 ist zulässig.

- 8.4 Zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belasten.

9 Grünordnung

- 9.1  Innenhof
Die Flächen des Innenhofes sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen des Innenhofes unzulässig, dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben. Eine Unterbauung mittels einer Tiefgarage gem. Festsetzung 5.3 sowie erforderliche Verkehrsflächen sind zulässig.

- 9.2  zu erhaltender Baum
- 9.3  zu pflanzender Baum
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 9.4 Je vollendeter 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie Bäume, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 9.5 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 9.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.8 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.
- 9.9 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 10 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.
Die bestehenden Geländehöhen zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.
- 11 **Bemäßung**
-  16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | <p>Einzeldenkmal mit Aktennummer</p> <p>D-1-75-111-4
Gasthof Alte Post und ehem. Poststation, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit zwei Bodenerkern, barockem Portal und steilem Satteldach, 1766 mit Kern wohl des 16. Jh.</p> <p>D-1-75-111-6
Ehem. Forstamt, Wohnteil des ehem. Einfirsthofes, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1755.</p> <p>D-1-75-111-7
Taubenschlag, Holzkonstruktion in Form eines Bauernhauses, bez. 1926.</p> <p>D-1-75-111-8
Ehem. Schloßkapelle Hl. Kreuz, sog. Högerkapelle, quadratischer Zentralbau mit Vorhalle und Westturm sowie Hoegergruft, im Stil des Barock, 1669/99, Anbau einer Heiligen Stiege 1704/21; mit Ausstattung.</p> |
| 2 |  | <p>Bodendenkmal mit Aktennummer</p> <p>D-1-7837-0002
Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Anzing").</p> |

C Hinweise

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | zu entfernende Grundstücksgrenze |
| 3 | <p>62</p> | Flurstücksnummer, z.B. 62 |
| 4 |  | bestehende Bebauung |
| 5 |  | geplante Bebauung |

6		abzubrechende Bebauung
7		bestehende Stellplätze
8	▼516,4	Straßenhöhen in Meter über NHN, z.B. 516,4 m ü. NHN
9	①a	Baufenster mit Nummerierung. z.B. Baufenster 1a
10	Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Anzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen: - Stellplatzsatzung - Gestaltungssatzung - Einfriedungssatzung	
11	Artenschutz	
11.1	Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.	
11.2	Schutz von Insekten und Fledermäusen	
	Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.	
12	Grünordnung	
12.1	Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.	

- 12.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

13 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

15 Wasserwirtschaft

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebaute Gebiet ist über das Trennsystem entwässert.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)

erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Anzing, den

.....
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Anzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzing, den

(Siegel)

.....
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Anzing, den

(Siegel)

.....
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Anzing, den

(Siegel)

.....
Kathrin Alte, Erste Bürgermeisterin